

P. O. 01 de julio de 1991

LEY QUE ESTABLECE LAS NORMAS A QUE SE SUJETARAN LOS CONTRATOS CELEBRADOS EN EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPITULO SEGUNDO DEL REGIMEN INMOBILIARIO DE TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO CAPITULO TERCERO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO CAPITULO CUARTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO CAPITULO QUINTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDOR	CAPITULO SEXTO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS CAPITULO SEPTIMO DE LA ASAMBLEA DE COMPARTIDARIOS CAPITULO OCTAVO DE LA COMISION CONSULTIVA CAPITULO NOVENO INFRACCIONES Y SANCIONES CAPITULO DECIMO JURISDICCION TRANSITORIOS:
---	---

**CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1º.- La presente ley es de orden público, y para todos sus efectos, se reserva la denominación de Tiempo Compartido al régimen jurídico definido por el Artículo 2757 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en materia turística, conforme al cual a cambio de un precio cierto y en dinero, el compartidor concede al compartidario, el uso del inmueble material del contrato y demás derechos que convengan entre sí, sobre una unidad habitacional o parte de la misma, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual, o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

ARTICULO 2º.- Esta ley regula el aspecto inmobiliario y la autorización para su comercialización es competencia de los Ayuntamientos, de conformidad con la Ley Orgánica Municipal del Estado de Quintana Roo. Todo lo relativo a la operación de los bienes afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, se regirá por las leyes federales de la materia.

ARTICULO 3º.- Los derechos derivados del Régimen de Tiempo Compartido Turístico no constituyen derechos reales; podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, con las limitaciones que establece el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás Leyes aplicables.

ARTICULO 4º.- Los derechos de los compartidarios extranjeros en un desarrollo turístico, serán iguales a los derechos de los compartidarios mexicanos.

ARTICULO 5º.- El Régimen de Tiempo Compartido Turístico podrá coexistir en el mismo inmueble con cualquier otro régimen de propiedad o servicio turístico, observando la normatividad de sus respectivos marcos jurídicos.

ARTICULO 6º.- Los derechos y obligaciones de las partes contratantes de Tiempo Compartido Turístico, se regirán por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, por las de esta ley, las contenidas en las escrituras en que hubiera establecido el régimen de Tiempo Compartido Turístico, el contrato de Tiempo Compartido Turístico, celebrado entre las partes, el Reglamento Interno presentado por la Secretaría de Turismo y por las disposiciones y demás reglamentos que fueren aplicables.

**CAPITULO SEGUNDO
DEL REGIMEN INMOBILIARIO DE TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO**

ARTICULO 7º.- Para afectar un inmueble al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, el propietario, o quien con causa legítima pueda disponer del mismo, deberá acudir ante Notario Público y formalizar,

mediante escritura pública, la declaración unilateral de este régimen, debiendo para estos efectos presentar los siguientes documentos:

I.- El título de propiedad del inmueble o documentos que acrediten el derecho de disponer legítimamente del mismo, sin limitaciones de dominio o gravámenes; en caso contrario, quien tenga a su favor la limitación de dominio, deberá otorgar su consentimiento en escritura pública, la cual deberá agregarse al apéndice;

II.- Constancia expedida por las Autoridades Municipales competentes, de que el proyecto cumple con las previsiones legales sobre desarrollo urbano y prestación de servicios públicos. Para efectos de esta ley, se entenderá que se ha expedido la constancia indicada en esta fracción, cuando dichas autoridades expidan las licencias de construcción y uso de suelo correspondientes al inmueble en que se ubicará el desarrollo turístico de que se trate;

III.- Copia de la licencia de construcción;

IV.- Solicitud de aprobación del Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico, presentada ante la Secretaría de Turismo;

V.- Los demás documentos a que se refiere el Artículo 2761 bis del Código Civil para el Estado.

ARTICULO 8º.- La escritura pública en que se haga constar la declaración unilateral de voluntad, contendrá entre otros puntos, los siguientes:

- a) La ubicación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al inmueble de que se trate;
- b) Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- c) Descripción y número de las unidades vacacionales afectas al régimen de Tiempo Compartido Turístico;
- d) El plazo por el cual se afecta el inmueble o parte de él, al régimen de Tiempo Compartido Turístico;
- e) Los supuestos en que pueda ser modificada la propia escritura.

ARTICULO 9º.- Cuando sólo parte del inmueble esté afecto al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en la partida registral del inmueble, se asentará con toda claridad cuáles son las unidades vacacionales que queden afectas al régimen de Tiempo Compartido Turístico.

ARTICULO 10.- La escritura constitutiva del régimen de Tiempo compartido Turístico, que reúna los requisitos que marca esta ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para todos los efectos, en los términos que establece el Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

ARTICULO 11.- Salvo lo dispuesto en el Artículo 12 de esta ley, un inmueble afecto al régimen de Tiempo Compartido Turístico no podrá modificarse en cuanto a su estructura, porcentaje de densidad habitacional, áreas verdes, recreativas, deportivas, estacionamiento, instalaciones, servicios, áreas y bienes comunes, ni variar su uso ni disminuir su calidad turística.

ARTICULO 12.- Para modificar el inmueble o la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, cuando se hubiera transmitido el uso de unidades vacacionales, se requerirá de la aprobación del cincuenta por ciento más uno de los compartidarios, quienes podrán expresar su voto por escrito, personalmente o a través de un representante en la asamblea convocada expresamente para ese efecto. Dicha modificación deberá constar en escritura pública, la cual deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 13.- El Régimen de Tiempo Compartido Turístico, podrá darse por terminado anticipadamente siempre y cuando no se afecten derechos de terceros, y mediante la sentencia judicial, de Juez Civil competente, haciéndose constar en escritura pública, en la cual el notario deberá transcribir, en lo conducente, la sentencia judicial y la declaración unilateral de voluntad del compartidor.

CAPITULO TERCERO

DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO

ARTICULO 14.- En el contrato de Tiempo Compartido Turístico, las partes establecerán con precisión, el precio convenido por el derecho de uso de la unidad vacacional, el monto, las bases y el procedimiento para determinar la tasa de los intereses; el monto y detalle de cualquier cargo, incluyendo las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación y la administración de la unidad vacacional y del inmueble en que ésta se encuentra ubicada; las cuotas por la prestación de los servicios que en su caso, tendrá derecho a recibir el compartidario; las cuotas extraordinarias se establezcan de conformidad con el contrato; el número de pagos a realizar; su periodicidad; la cantidad total a pagar y el derecho que tiene el compartidario al liquidar anticipadamente el crédito, con la consiguiente reducción de intereses, así como la fecha en que inician.

ARTICULO 15.- En todo contrato de Tiempo Compartido Turístico, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, las referencias de autorizaciones y los registros correspondientes, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento Interno autorizado.

ARTICULO 16.- El compartidor que celebre contratos de Tiempo Compartido Turístico, sin haberse previamente constituido este régimen en los términos establecidos en el Artículo 2761 Bis del Código Civil del Estado y los relativos de esta ley, será sancionado en los términos del Artículo 53 tracción I de este Ordenamiento, sin perjuicio de la responsabilidad penal que incurra por el delito de fraude, en su caso.

ARTICULO 17.- Queda estrictamente prohibido celebrar contratos de Tiempo Compartido Turístico, cuyos plazos excedan al período de la afectación del inmueble al Régimen de Tiempo Compartido Turístico establecido en la escritura constitutiva del mismo.

ARTICULO 18.- El contrato de Tiempo Compartido Turístico se perfecciona por el consentimiento de las partes, expresado en forma escrita, en un documento redactado en español y traducido al idioma que pacten las partes por perito en la materia legalmente autorizado, debiendo quedar un ejemplar firmado en poder de cada una de las partes.

ARTICULO 19.- El contrato de Tiempo Compartido Turístico, deberá ser presentado en los términos de la Ley de la materia ante la Procuraduría Federal del Consumidor para su correspondiente autorización.

ARTICULO 20.- El contrato de Tiempo Compartido Turístico, deberá ser rescindido unilateralmente por el compartidario, siempre que no se haya recibido parte del servicio prometido o contratado, dentro de los diez días siguientes a la fecha de firma del mismo. En este caso, el compartidor no podrá retener por concepto de gastos efectuados por la venta, más del 5% del importe total del contrato de la unidad vacacional.

ARTICULO 21.- Para realizar actos jurídicos tendientes a la celebración del contrato de Tiempo Compartido Turístico en desarrollos en proceso de construcción, será requisito indispensable que, además de la constitución del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en los términos establecidos en el Código Civil y en esta Ley, se haya constituido previamente de conformidad con las licencias y permisos de construcción, cuando menos el 33% de la obra negra que se pretenda comercializar bajo el Régimen de Tiempo Compartido Turístico. Esta condición podrá ser sustituida por fianza, o bien, por depósito en efectivo aportado a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al costo de la obra negra citada, cuyo destino sea exclusivamente la construcción de dicha obra.

ARTICULO 22.- En los casos indicados en el artículo anterior, el propietario y/o promotor deberá garantizar la terminación y entre de la obra en condiciones de uso, por uno o más de los siguientes medios:

- a) Mediante un fideicomiso irrevocable al que se afecten recursos económicos suficientes, mismos que se convengan destinar única y exclusivamente a la terminación de la obra;
- b) Mediante fianza que se otorgue a favor del municipio correspondiente, para garantizar la terminación total de la obra, misma que será aplicada específicamente en su caso, a este propósito.

ARTICULO 23.- En los casos de desarrollos afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, cuya construcción se realice con fondos obtenidos mediante el sistema de substitución de deuda pública por inversión y capitalización de pasivos, dichos fondos deberán aplicarse mediante fideicomiso irrevocable de administración hasta por el importe total de las obras a realizarse; en cuyo caso no será necesario otorgar las garantías a que se refiere el Artículo 22 de esta ley, sino hasta por el saldo en que queden descubiertas estas obras.

ARTICULO 24.- Una vez concluida totalmente la construcción en condiciones de uso, se presentará el aviso de terminación de obra ante las autoridades competentes. Mientras tanto, no podrán cancelarse las garantías presentadas en los términos de este capítulo.

ARTICULO 25.- el incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes, podrá dar lugar a la rescisión del contrato en los términos y condiciones específicamente pactados en el mismo, así como en los establecidos en el Código Civil.

CAPITULO CUARTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO

ARTICULO 26.- Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, el compartidario tendrá los siguientes derechos:

I.- Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional;

II.- Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado;

III.- Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario, por cualquier título, debiendo para ello, previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros, se hará en los términos y condiciones previstas en el contrato y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el Régimen de Tiempo Compartido Turístico en los términos del Código Civil, de esta ley, del contrato del reglamento interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico;

IV.- Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.

Para que el compartidario pueda ejercitar estos derechos, deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico.

ARTICULO 27.- El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el reglamento interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, y, particularmente las siguientes:

I.- Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido Turístico. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago;

II.- Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad;

III.- Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a:

- a) Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino;
- b) Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad;
- c) Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás el disfrutar de ellos en los términos que les correspondan;

- d) No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes, la unidad vacacional, y los bienes muebles que en ella se encuentren;
- e) Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el período vacacional que le corresponda;
- f) Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento interno de Tiempo Compartido Turístico;
- g) No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato y en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico;
- h) Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico o en cualquier momento en caso de urgencia;
- i) No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás compartidarios, ni utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios o en violación al Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico;
- j) Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad vacacional, a las instalaciones o a los bienes de uso común; debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentre la unidad vacacional;

IV.- El compartidario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, deberán verificar que dentro de ella se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del período vacacional que le corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

El compartidor, en el momento de la salida del compartidario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

CAPITULO QUINTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDOR

ARTICULO 28.- El compartidor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en el Código Civil, en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico y particularmente los siguientes:

I.- Otorgar y respetar el derecho del compartidario a usar, gozar y disfrutar de la unidad vacacional que le corresponda, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato;

II.- Con cargo a las cuotas de mantenimiento, prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los compartidarios. El compartidor podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los compartidarios;

III.- Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Código Civil del contrato de Tiempo Compartido Turístico, del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, el compartidor no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda. El incumplimiento obliga al compartidor a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en una unidad o establecimiento de categoría superior. En caso de no ser posible lo anterior, el compartidor pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del compartidario hasta el desarrollo o unidad vacacional y su regreso, por el mismo medio por el que efecto su viaje y, además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan. Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.

ARTICULO 29.- Con cargo a las cuotas ordinarias y en los términos de las diversas disposiciones legales y reglamentarias que inciden en materia turística, el compartidor contratará y mantendrá vigentes los seguros que ahí se previenen.

ARTICULO 30.- Para efectos de esta ley, el compartidor se obliga a designar en forma permanente a una persona física en el desarrollo donde se ubique la unidad vacacional con derechos de uso adquiridos por el compartidario, para atender en forma directa a los compartidarios, en relación a los servicios que está obligado a proporcionar.

ARTICULO 31.- El compartidor, en caso de negarle al compartidario el ejercicio de sus derechos, estará obligado a acreditar ante la autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del compartidario.

CAPITULO SEXTO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS

ARTICULO 32.- Las cuotas de mantenimiento y servicio a cargo del compartidario serán ordinarias y extraordinarias. En el contrato de Tiempo Compartido Turístico y en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico, se establecerán las bases, forma y términos en que se determinará o modificará el importe de estas cuotas.

ARTICULO 33.- Con las cuotas ordinarias se pagarán los gastos de administración, seguros, operación y mantenimiento de la unidad vacacional, de los bienes muebles que en ella se encuentren y de las instalaciones, áreas de servicios y uso común del inmueble en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.

ARTICULO 34.- En las cuotas de mantenimiento se incluirá un porcentaje destinado a servir de fondo de reserva para la reposición de mobiliario, instalaciones y equipo, que no deberá ser inferior al equivalente al 5% de las cuotas ordinarias y deberá estar invertido en cuenta especial por el compartidor, hasta que se haga necesario reparar el mobiliario, las instalaciones y el equipo.

ARTICULO 35.- Son cuotas extraordinarias, todas aquellas que sean urgentes o indispensables para la conservación, reposición del mobiliario o equipo, cuyo costo exceda del fondo de reserva, o aquellas sin cuya aplicación, todo el inmueble o parte de él, sus áreas, instalaciones, equipos y servicios comunes o parte de ellos, correrían el riesgo de perderse, destruirse o deteriorarse, de tal suerte que no puedan cumplir con la función para la cual fueron destinados; se incluyen dentro de estas cuotas los gastos que se requieran eventualmente para la defensa jurídica de la unidad vacacional, o del inmueble en que ésta se encuentre ubicada.

ARTICULO 36.- Las cuotas deberán pagarse por los compartidarios en los plazos fijados en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico adjunto al contrato. Las cuotas extraordinarias deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha en que se decreta por la asamblea general de compartidario.

ARTICULO 37.- Toda cuota no pagada oportunamente, dará lugar al pago de los intereses moratorios que se fijen en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico.

CAPITULO SEPTIMO DE LA ASAMBLEA DE COMPARTIDARIOS

ARTICULO 38.- La asamblea general es el órgano a través del cual, los compartidarios que hayan cubierto el total del precio y cumplido con las obligaciones a su cargo, elegirán un Consejo Directivo y tomarán los acuerdos a que se refieran el contrato y el Reglamento Interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico. El Consejo Directivo estará integrado cuando menos por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y los vocales que se determinen en el Reglamento Interior.

ARTICULO 39.- Las asambleas ordinarias o extraordinarias de compartidarios, a falta de disposición expresa en el Reglamento Interior, podrán ser convocados por el compartidor, por un número no menor al 10% de los compartidarios con derecho a voto, por la Secretaría Estatal de Turismo, o por el Presidente del Consejo Directivo.

ARTICULO 40.- Las asambleas ordinarias o extraordinarias deberán ser convocadas por medio de correo certificado, enviado con una anticipación no mayor de 60 días y no menor de 30. En las convocatorias se incluirá el orden del día con todos los asuntos a tratar, formulando propuesta concreta para cada asunto, con objeto que el compartidario pueda emitir su voto por correo. Asimismo, deberá indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea y el quórum necesario para su celebración, según se trate de primera o segunda convocatoria, la cual se podrá efectuar en el mismo lugar y día, con cuando menos, dos horas de diferencia. Al término de cada asunto, deberá incluirse un espacio suficiente con las expresiones siguientes:

1. Votos en favor;
2. Votos en contra;
3. Observaciones.

ARTICULO 41.- Las asambleas generales ordinarias se convocarán cuando menos una vez al año y las extraordinarias cuando se presenten cualesquiera de las siguientes situaciones:

I.- Si no se respeta el destino o características del proyecto establecido en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en el Reglamento Interno o en el Contrato de Tiempo Compartido Turístico;

II.- Cuando a juicio de la Secretaría Estatal de Turismo no se respete el nivel de operación, mantenimiento, administración o servicio a las instalaciones, exigido por la clasificación turística ofrecida en el Contrato de Tiempo Compartido Turístico;

III.- Cuando a juicio de la Secretaría Estatal de Turismo, o de la Presidencia Municipal respectivamente, existan faltas graves y continuas en el cumplimiento de las obligaciones del compartidor;

IV.- Si se incrementan las cuotas de mantenimiento y servicio en contravención a lo dispuesto en el contrato o en el Reglamento de Tiempo Compartido Turístico;

V.- Cuando el compartidor cancela la filiación del desarrollo al sistema de intercambio internacional y no lo sustituya por otro similar en un plazo máximo de seis meses, si así se ofreció el contrato de Tiempo Compartido Turístico o en el Reglamento Interno;

VI.- En caso de quiebra, suspensión de pagos o concursos del compartidor y/o del operador contratado para la prestación del servicio;

VII.- Cuando por cualquier causa el desarrollo afecto al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, sea clausurado por cualquier autoridad competente;

VIII.- Cuando el compartidor viole reiteradamente las disposiciones de esta ley o incumpla las obligaciones su cargo derivadas del contrato de Tiempo Compartido Turístico y del Reglamento Interno;

IX.- En todos aquellos casos en que sea necesario defender contra terceros el inmueble afecto al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, o cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se produzcan daños al inmueble o a los bienes afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico y se haga necesario tomar una resolución al respecto.

ARTICULO 42.- El compartidario, al recibir la convocatoria para la asamblea, procederá a votar en la misma hoja a favor, en contra o haciendo las observaciones que considere prudente al punto concreto, debiendo devolverla por correo certificado con acuse de recibo, dentro del término improrrogable de 15 días. En todo caso, el compartidario tendrá derecho de asistir personalmente a la asamblea, o a concurrir a ella por medio de representante debidamente facultado para ello, con simple carta poder. El representante podrá ejercer todas las acciones para defender los derechos de voz y voto en las asambleas. En cláusula deberá estar transcrita en los contratos de Tiempo Compartido Turístico que celebren los compartidarios con el compartidor.

ARTICULO 43.- Las asambleas deberán ser presididas por el compartidor del Sistema de Tiempo Compartido Turístico designado ante la Secretaría de Turismo, o en su defecto por la persona que designen los compartidarios. Los asistentes procederán a nombrar un secretario y 2 escrutadores que verificarán el quórum.

Se entiende que habrá quórum legal en primera convocatoria si asisten votando por correo, personalmente o a través de representantes legalmente facultados, cuando menos el cincuenta por ciento más uno de los compartidarios con derecho a voto. En segunda convocatoria el quórum legal se integrará con el número de compartidarios que comparezcan personalmente o a través de representante, o por acreditamiento dado por correo certificado.

Verificado el quórum, el presidente de la asamblea declara instalada ésta y se procederá a desahogar cada uno de los puntos de la orden del día. No podrá tratarse ni aprobarse asunto alguno no indicado en la orden del día.

ARTICULO 44.- Las decisiones en las asambleas se tomarán por mayoría de votos, salvo en lo dispuesto en el Artículo 12 y aquellos otros en los que se establezca y requiera una mayoría calificada.

ARTICULO 45.- Los acuerdos que se tomen en las asambleas serán asentados en el libro de actas que necesariamente deberá llevar el compartidor. Por separado se archivarán los anexos de los asuntos tratados en el orden del día, así como la lista de asistencia, el informe de los escrutadores, los votos por escrito enviados por el compartidario y demás documentos que formarán el apéndice del libro de actas.

Toda acta deberá estar firmada por el Presidente de la asamblea, el secretario y los escrutadores.

También firmarán los traductores que sean utilizados en la asamblea por los compartidarios extranjeros. Los acuerdos legalmente tomados en asamblea, obligan a todos los compartidarios.

CAPITULO OCTAVO DE LA COMISION CONSULTIVA

ARTICULO 46.- La Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, es el órgano facultado por la presente ley para:

I.- Actuar como órgano de consulta de los Gobiernos Estatales y Municipales;

II.- Recibir las quejas por violaciones a la presente Ley, analizarlas y formular el Dictamen correspondiente, en los términos del Artículo 56;

III.- Realizar las inspecciones y visitas que las autoridades juzguen necesarias para verificar todo lo relacionado con la constitución, funcionamiento, modificación o terminación del Sistema de Tiempo Compartido Turístico.

ARTICULO 47.- La Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, será presidida por el Presidente Municipal del lugar donde se ubique el inmueble afecto al Sistema de Tiempo Compartido Turístico y formarán parte de ella las siguientes personas:

- a) Un representante de la Secretaría Estatal de Turismo;
- b) El Regidor Titular de la Comisión de Turismo Municipal;
- c) El representante designado por las Asociaciones locales de Tiempo Compartido Turístico registradas en la Entidad;
- d) Un representante del Fondo Nacional para el Fomento del Turismo y un representante del Fondo para el Desarrollo Turístico Integral, quienes sólo asistirán a las reuniones de esta Comisión cuando se traten asuntos relacionados con los desarrollos que patrocinan.

ARTICULO 48.- La Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros presentes, el día y hora convocados para la sesión.

ARTICULO 49.- La Comisión Consultiva se reunirá en sesión ordinaria una vez al mes y podrá ser convocada para sesiones extraordinarias cuando lo considere necesario cualquiera de sus miembros. A las sesiones de la Comisión Consultiva deberán asistir los titulares designados, salvo el caso del Presidente Municipal que podrá ser suplido por el Secretario del Ayuntamiento.

ARTICULO 50.- Los acuerdos de la Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido Turístico, se tomarán por mayoría de votos. El Presidente Municipal tendrá voto de calidad en caso de empate.

CAPITULO NOVENO INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 51.- Las sanciones establecidas en el presente capítulo serán aplicables a los infractores, independientemente de las contenidas en cualquier otra ley o reglamento aplicable.

ARTICULO 52.- Las multas o sanciones serán calculadas en base al salario mínimo vigente en la zona económica a la que pertenece el Estado de Quintana Roo.

ARTICULO 53.- El compartidor que incurra en los supuestos establecidos a continuación se hará acreedor a las siguientes sanciones:

I.- Por celebrar contratos, sin haberse previamente constituido el Régimen de Tiempo Compartido Turístico sobre el inmueble objeto del mismo, se clausurarán los locales donde se realicen las operaciones de venta, hasta en tanto se acredite haber constituido el Régimen de Tiempo Compartido Turístico, y se impondrá una multa de hasta 20,000 salarios mínimos diarios, independientemente del cumplimiento de las obligaciones de resarcir a los presuntos compartidarios afectados, en los términos pactados del contrato;

En todo caso, el compartidor deberá regularizar su condición y seguir prestando los servicios a que se hubiere comprometido con los compartidarios, y en caso de no estar en condiciones de cumplir con las obligaciones pactadas respecto de los compartidarios, podrá aportar todos los bienes y derechos base de la operación de Tiempo Compartido Turístico, al Fideicomiso que se hará cargo de la administración de dichos bienes, con el fin de cumplir con las obligaciones a su cargo.

El Fideicomiso será manejado por un Comité Técnico que estará integrado por igual número de representantes del compartidor, del Municipio y de los compartidarios.

El Comité Técnico será presidido por el representante que de común acuerdo designen los compartidarios.

II.- Por realizar actos jurídicos tendientes a la celebración del contrato de Tiempo Compartido Turístico, en violación a lo dispuesto por esta ley, se impondrá una multa en los términos que establece el Código Civil, en el capítulo respectivo, sin perjuicio de las que se haga acreedor por el incumplimiento del Reglamento Municipal de Construcción. Asimismo, se clausurará la obra, los locales donde se realicen las operaciones de venta o ambos, hasta en tanto se otorguen las garantías suficientes;

III.- Por celebrar contratos de Tiempo Compartido Turístico que contravengan lo establecido en la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartido Turístico y en el Reglamento Interno del inmueble afectado, se aplicará; por cada contrato celebrado una multa de hasta 1,000 salarios mínimos diarios, independientemente de la obligación de resarcir al compartidario en sus derechos afectados;

IV.- Por incumplimiento del compartidor y/o el operador a cualquiera de las demás obligaciones establecidas en esta ley, en el Contrato o en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico, se impondrá una multa de hasta 5,000 salarios mínimos diarios, independientemente del cumplimiento de la obligación establecida en el Código Civil y del deber de resarcir al compartidario afectado por los daños y perjuicios causados.

En caso de reincidencia en los supuestos anteriormente mencionados, se podrán aplicar sanciones hasta por el doble de lo previsto en este artículo.

ARTICULO 54.- El compartidario podrá presentar su queja por cualquier presunta violación o irregularidad referida al Régimen de Tiempo Compartido Turístico regulado por esta ley, ante cualquiera de las siguientes instancias:

- a) A la Presidencia Municipal o a la comisión respectiva de que se trate;
- b) Secretaría Estatal de Turismo;
- c) Delegación Federal de la Secretaría de Turismo;
- d) Delegación de la Procuraduría Federal del Consumidor;
- e) El Consulado acreditado en el Estado de Quintana Roo, del País de origen del compartidario; y
- f) En el Consulado Mexicano más cercano al domicilio del compartidario en el extranjero.

ARTICULO 55.- Una vez recibida la queja por cualquiera de las instancias mencionadas en el artículo anterior, deberá ser remitida inmediatamente a la Comisión Consultiva, la cual en su sesión mensual ordinaria o si el caso lo amerita a juicio de la propia comisión, en sesión extraordinaria, se estudiará y analizará detenidamente el caso, emitiendo una opinión sobre la procedencia o improcedencia de la queja, así como de las sanciones que estime aplicables.

La Comisión Consultiva remitirá su opinión a la Secretaría Estatal de Turismo o a la Presidencia Municipal correspondiente acompañándola de la documentación y elementos de juicios en los que fundó su opinión.

ARTICULO 56.- La Secretaría Estatal de Turismo o la Presidencia Municipal correspondiente, al recibir la opinión de la Comisión Consultiva, notificará al infractor la sanción impuesta, dejando la ejecución de la misma a cargo de la Tesorería Municipal del lugar del inmueble afecto al Tiempo Compartido Turístico.

Para los casos a que se hace referencia en el Artículo 53, Fracción III, la Secretaría Estatal de Turismo convocará a Fideicomitentes, Fiduciaria y Fideicomisarios para la celebración del Contrato de Fideicomiso respectivo, en cuyo clausulado deberá pactarse que el Comité Técnico que se instituya será presidido por el representante que al efecto designen los compartidarios.

ARTICULO 57.- Contra las sanciones impuestas al compartidor procederán todos los recursos establecidos por las Leyes Estatales y Municipales.

CAPITULO DECIMO JURISDICCION

ARTICULO 58.- Todo litigio o controversia relacionado con la presente Ley, se regirá por las disposiciones legales del Estado de Quintana Roo y serán competentes los Tribunales locales para conocer de la misma, aún cuando los afectados estén domiciliados fuera de la Entidad.

ARTICULO 59.- El uso de las facultades que esta ley otorgue a las Autoridades y Funcionarios del Estado, quedará sujeto al marco jurídico contenido en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios de Quintana Roo.

TRANSITORIOS:

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor en todo el Estado de Quintana Roo, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- A partir de la vigencia de la presente Ley y hasta el 31 de diciembre de 1991, todos los inmuebles y desarrollos afectos al Sistema de Tiempo Compartido Turístico, deberán actualizarse y adecuarse a las obligaciones y disposiciones que previene esta Ley.

ARTICULO TERCERO.- Durante el segundo semestre de 1991, funcionará una Comisión de Tiempo Compartido Turístico con el objeto de agilizar y lograr la actualización de los desarrollos turísticos e inmuebles afectos al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, durante el plazo otorgado para tal efecto.

La Comisión será presidida por el Secretario de Gobierno del Estado e integrada por los secretarios de los Ayuntamientos de los Municipios donde opere el Sistema de Tiempo Compartido Turístico, el Secretario Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el Secretario Estatal de Turismo, el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Delegado Federal de la Procuraduría Federal del Consumidor en la Entidad, un representante designado por Fonatur y un representante designado por las Asociaciones Locales de Tiempo Compartido Turístico.

Cada Titular podrá nombrar un suplente para lo cual sólo se requerirá el oficio de designación correspondiente. El Director de Asuntos Jurídicos del Gobierno del Estado, fungirá como Secretario de la Comisión.

SALON DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO.

DIPUTADO PRESIDENTE DIPUTADA SECRETARIA
JORGE E. BATES DOMINGUEZ CONCEPCION ARMENTA DE PAULINO

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 91 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, Y PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA, EXPIDO EL PRESENTE, EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
DR. MIGUEL BORGE MARTIN

EL SECRETARIO DE GOBIERNO
ING. JUAN MANUEL MERCADER RODRIGUEZ